

**NUR NOCH WENIGE VERFÜGBAR! Neubau Wohnungen
ab 199.000 €**



Objektnummer: 1757/276

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,72 m ²
Nutzfläche:	47,37 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €

Ihr Ansprechpartner

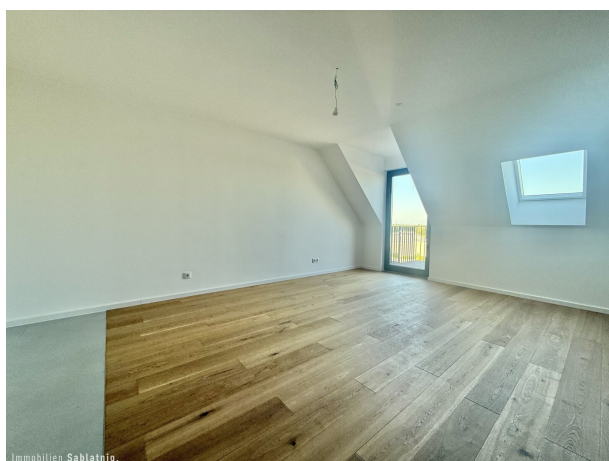


Eric Högn

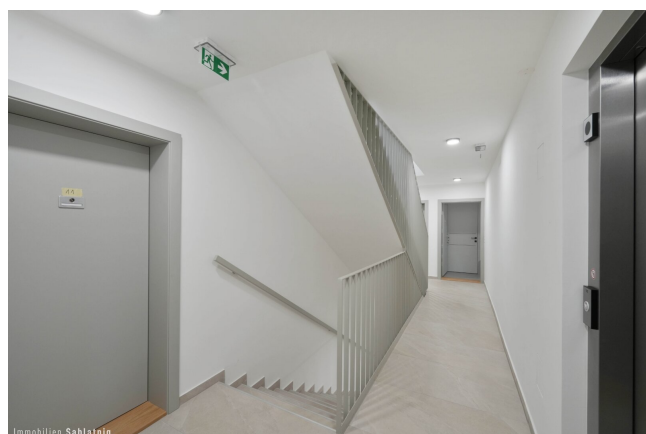
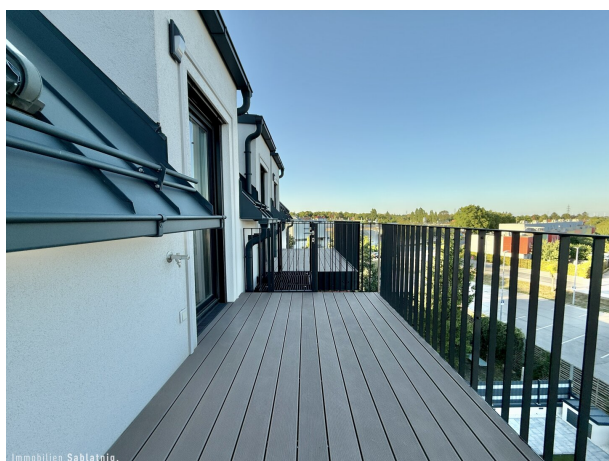
Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +43660 638 43 06

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

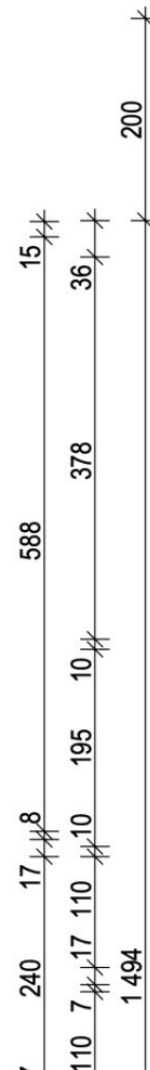
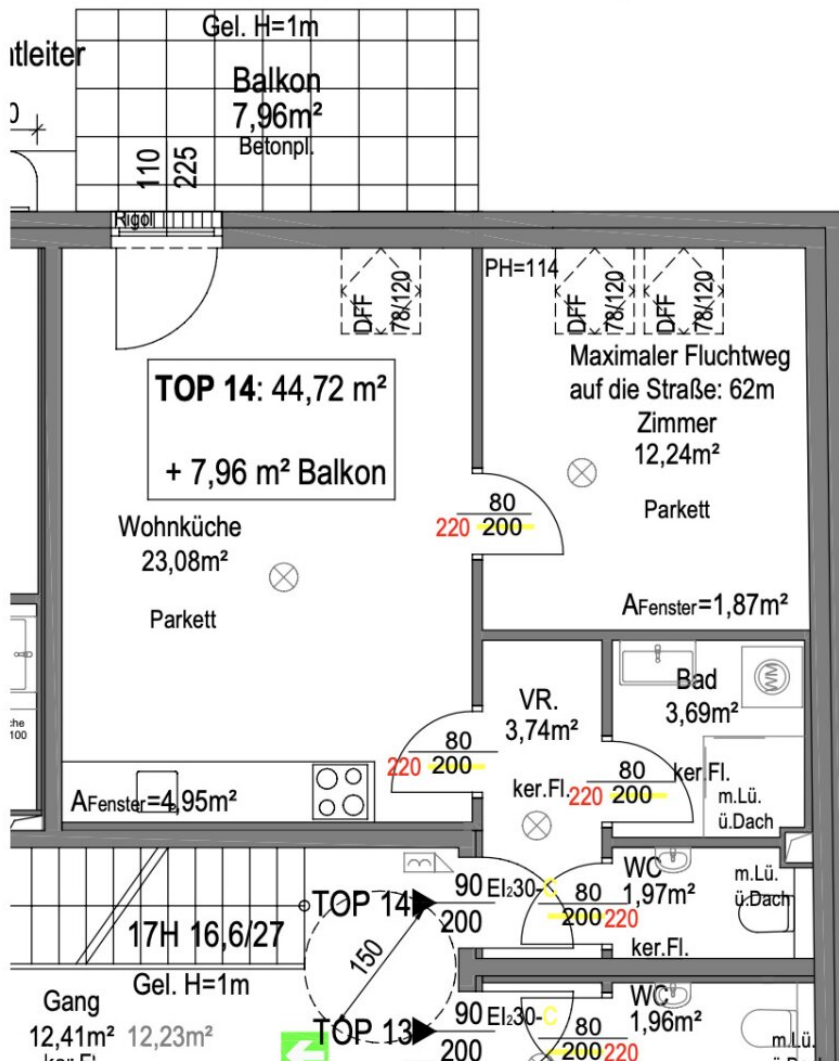








eg
Wohnungen



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien – einem Ort, der modernen Wohnkomfort mit urbanem Lebensstil vereint! Diese exklusive Immobilie im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Ambiente, sondern auch eine Fülle von Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag bereichern werden. In einer bestens angebundenen Lage entstand im Jahr 2023 ein modernes Wohnhaus mit durchdachtem Konzept und hochwertiger Ausstattung. Die Wohnungen bieten ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Dank der energieeffizienten Luftwärmepumpe, einer angenehmen Raumhöhe sowie einer hochwertigen Ausstattung – vom Badezimmer mit eleganten Fliesen bis hin zum Parkettboden – entsteht hier Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Die Wohn-Ess-Bereiche sind optimal geschnitten und bieten genügend Platz für eine moderne Küchengestaltung.

Das Projekt überzeugt nicht nur durch die Ausstattung, sondern auch durch seine hervorragende Lage:

- Straßenbahn: ca. 15 Minuten bis zum Bahnhof Floridsdorf
- Auto: ca. 7 Minuten zum G3 Shopping Resort

Ein absoluter Erstbezug mit hoher Wertbeständigkeit und großem Vermietungspotenzial!

Verfügbare Wohnungen:

Top	Wohnfläche	Freifläche	Preis Eigennutzung	Anleger-Nettopreis
Top 1	38,60 m ²		€ 209.000	€ 199.000
Top 4	46,54 m ²		€ 229.000	€ 209.000
Top 5	45,05 m ²		€ 225.000	€ 205.000
Top 8	46,54 m ²		€ 235.000	€ 215.000
Top 9	45,05 m ²		€ 229.000	€ 209.000
Top 11	41,42 m ²	7,96 m ²	€ 249.000	€ 229.000
Top 12	46,54 m ²		€ 239.000	€ 219.000

Top 13	45,05 m ²		€ 239.000	€ 219.000
Top 14	44,72 m ²	7,96 m ²	€ 265.000	€ 245.000
Top 15	122,74 m ²	9,89 m ²	€ 699.000	€ 645.000

Highlights des Projekts

- Erstbezug – modernes Neubauprojekt
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Hochwertige Materialien: Badezimmer-Fliesen, Parkettboden
- Angenehme Raumhöhe
- Offene Wohn-Ess-Bereiche für moderne Küchengestaltung
- Hervorragende Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- Ideal für Eigennutzer und Anleger

Genießen Sie den atemberaubenden Stadtblick, der Sie jeden Morgen aufs Neue begeistern wird. Die lichtdurchfluteten Räume sind mit hochwertigen Fliesen und elegantem Parkett ausgestattet, die nicht nur für ein ansprechendes Wohngefühl sorgen, sondern auch für eine leichte Pflege und Langlebigkeit stehen. Die Fußbodenheizung sorgt für eine wohlige Wärme und lässt auch an kühleren Tagen ein angenehmes Wohnklima entstehen.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen großzügigen Südbalkon, auf dem Sie die Sonne in vollen Zügen genießen können. Ob bei einem entspannten Frühstück oder einem geselligen Abend mit Freunden – hier finden Sie den perfekten Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen. Die modernen, öffenbaren Fenster garantieren nicht nur eine optimale Belüftung, sondern ermöglichen auch eine wunderbare Aussicht auf die pulsierende Stadt.

Das Badezimmer ist mit einer stilvollen Dusche ausgestattet, die Ihnen jeden Tag ein luxuriöses Spa-Erlebnis bietet. Zudem steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, die Ihnen nicht nur Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum schafft. Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe sorgt für eine effiziente Beheizung und Kühlung Ihrer neuen Wohnung – ein Beitrag zum nachhaltigen Wohnen in einer modernen Welt.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum oder zu anderen Stadtteilen gelangen. In der Umgebung finden Sie außerdem alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und

Bäckereien – alles bequem und fußläufig erreichbar.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in 1210 Wien wartet auf Sie – eine Oase des Wohlfühlens, die Ihnen die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und privatem Rückzugsort bietet. Erleben Sie die Vorzüge dieser modernen Immobilie und lassen Sie sich von der Lebensqualität in Wien begeistern!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Neubaus (Baujahr 2023) überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.

Mit einer Wohnnutzfläche von 44,72 m² (Nutzfläche ca. 47,37 m²) bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit bester Infrastruktur verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 7,96 m² große Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Keine Haustiere erwünscht.

Ausstattung & Highlights

- 2 gut geschnittene Zimmer (ideal als Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer)
- Moderne Einbauküche mit allen wichtigen Geräten
- Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Luftwärmepumpe – nachhaltige und effiziente Heiztechnologie
- Personenaufzug im Haus
- Großer Balkon mit ca. 7,96 m²
- Top-Neubauqualität (Baujahr 2023)

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der Brünner Straße 314 im Herzen von Floridsdorf – einem aufstrebenden Stadtteil Wiens mit urbanem Flair und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in der Nähe und ermöglichen eine gute Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Hier können Sie sofort einziehen und sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: **Eric Högn +436606384306 oder hoegn@immobilien-sablatnig.at**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap